

## Sitzungsvorlage 2020/230

Verfasser:  
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Nadine Eisele

Stand: 03.09.2020

Beteiligung:

Az.

GMS

Verwaltungs- und Wirtschaftsausschuss	05.10.2020	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Eschach	13.10.2020	öffentlich
Ortschaftsrat Schmalegg	13.10.2020	öffentlich
Ortschaftsrat Taldorf	13.10.2020	öffentlich
Gemeinderat	19.10.2020	öffentlich

### Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels 2022 im Rahmen des GMS

#### Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt einen neuen qualifizierten Mietspiegel für Ravensburg zu erstellen und anschließend dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
2. Der gemeinsamen Vorbereitung für die Erstellung des Mietspiegels, federführend durch die Verwaltung der Stadt Ravensburg, für die Gemeinden des GMS gegen Kostenersatz wird zugestimmt.
3. Die Finanzierung in Höhe von 55.000 € erfolgt über das Sachkonto 42711100. Die Verwaltung wird beauftragt, Fördermittel zu beantragen und die Erzielung von Sponsorenmitteln zu verfolgen.

## **Sachverhalt:**

### **Qualifizierter Mietspiegel für Ravensburg**

Zum 01.12.2017 wurde der letzte qualifizierte Mietspiegel für Ravensburg erstellt. Gemäß § 558d Abs. 2 BGB sind qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der aktuellen Marktentwicklung anzupassen. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Der Mietspiegel wurde zum 01.12.2019 fortgeschrieben und wäre somit zum 01.12.2021 neu zu erstellen.

Bei der Erstellung des Mietspiegels gibt es die Möglichkeit, sich mit Nachbargemeinden, die ein ähnliches Mietniveau haben, zusammenzuschließen. Ein Vorteil dieser Zusammenarbeit ist die Kostenersparnis für die Gemeinden. Die Erstellung durch mehrere benachbarte Gemeinden hat zudem den Vorteil, dass für ein großräumiges Gebiet Daten über die ortsübliche Vergleichsmiete zum selben Stichtag und nach denselben Methoden und Differenzierungen erhoben und ausgewertet werden.

Das Wirtschaftsministerium bietet aktuell eine Förderung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels an. Förderberechtigt ist die Stadt Ravensburg, wenn Sie gemeinsam mit anderen Kommunen einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Ausschlaggebend ist hierbei, dass mindestens eine Kommune sich erstmals bei der Mietspiegelerstellung beteiligt. Dies könnte erreicht werden, wenn die Mietspiegelerstellung auf das Jahr 2022 verschoben wird, damit die Gemeinde Baidt die Möglichkeit hat, sich an der gemeinsamen Erstellung zu beteiligen.

Um die Förderung des Wirtschaftsministeriums bekommen zu können, soll die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels verschoben werden und der qualifizierte Mietspiegel somit zum 01.01.2022 neu erstellt werden. Zur Überbrückung wird der aktuelle qualifizierte Mietspiegel 2019 in Form eines einfachen Mietspiegels für einen Monat bis zur Veröffentlichung des neuen Mietspiegels fortbestehen.

### **Gemeinsamer Mietspiegel**

In der Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental am 23.07.2020 wurde die gemeinsame Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels besprochen. In einer Arbeitsgruppe wurde die gemeinsame Erstellung festgelegt. Die Stadt Ravensburg wird bei einer gemeinsamen Erstellung die Federführung übernehmen.

Es wurde beschlossen, die gemeinsame Erstellung lediglich mit den Gemeinden des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental durchzuführen und keine kreisangehörigen Gemeinden zu beteiligen. Lediglich der Gemeinde Kisslegg wurde die gemeinsame Erstellung angeboten, da hier bei der letzten Erstellung ebenfalls eine Kooperation bestand. Dieses Angebot wurde von der Gemeinde abgelehnt.

Der qualifizierte Mietspiegel wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und muss von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden sein. Im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel gilt die Vermutung, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

### **Finanzierung**

Es wird von Gesamtkosten für die Stadt Ravensburg von 55.000 € ausgegangen. Zum Teil soll die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels über Fördergelder in Höhe von maximal 40.000 €, hiervon für die Stadt Ravensburg ca. 21.000 € finanziert werden.

Analog zum Mietspiegel 2017/2019 wird versucht, Sponsoren zu gewinnen, die eine Werbeanzeige im neuen Mietspiegel schalten. Somit kann der Eigenanteil an den Kosten reduziert werden. Im Jahr 2017 konnten Sponsorengelder in Höhe von 18.500 € erzielt werden.

Wenn die Erzielung der Einnahmen wie vorgesehen erfolgt, wären für die Erstellung des Mietspiegels 15.500 € aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren.

**Kosten und Finanzierung:**

<b>Ergebnishaushalt (konsumtiver Aufwand und Ertrag)</b>	
<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>55.000,00 €</b>
<b>Mittelbereitstellung im Haushaltsplan</b>	
Kostenstelle (10-stellig)	5220000065
Bezeichnung Kostenstelle	Wohnungsbauförderung, Wohnungsversorgung
Seite im Haushaltsplan	
Planansatz ordentlicher Sachaufwand	55.000,00 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	42711100 Aufwendungen für Planungen und Konzepte
Planansatz ordentlicher Ertrag	18.500 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	34614200 Sponsoringerträge
Planansatz ordentlicher Ertrag	21.000 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	31410000 Zuweisungen und Zuschüsse vom Land

**Anlage/n:**

Keine